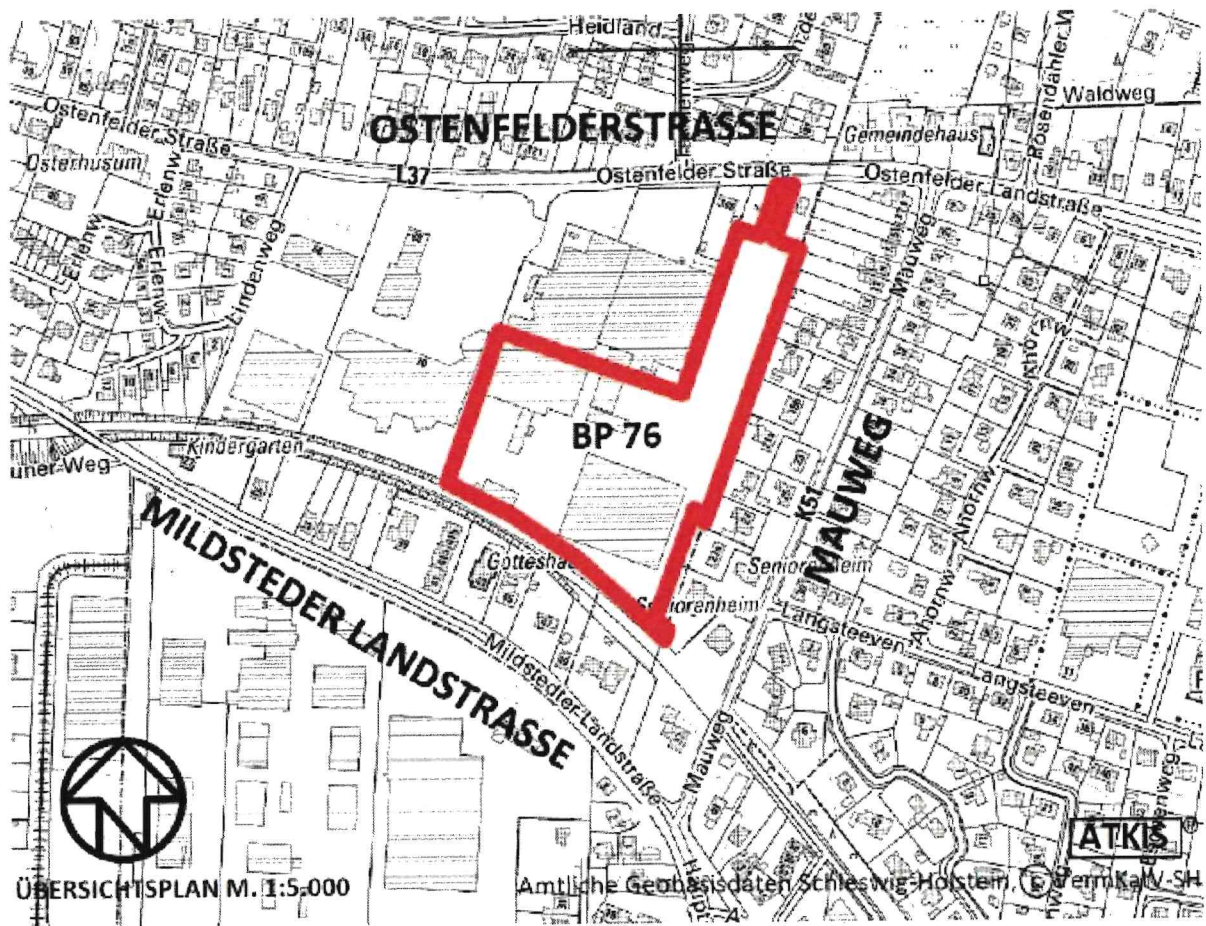


# Stadt Husum

## 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76 „Ostenfelderstraße/ Mauweg“

### Begründung



**STADT  
HUSUM**

## Inhalt

1. Einleitung .....	3
2. Beschreibung und Erfordernis der Planung.....	3
3. Räumlicher Geltungsbereich .....	3
4. Verfahren, Rechtsgrundlage .....	4
5. Planungsgrundsätze der Gemeinde.....	5
6. Städtebauliches Konzept und Festsetzungen .....	6
7. Wesentliche Auswirkungen der Planänderung .....	7
8. Artenschutz.....	7
9. Ver- und Entsorgungseinrichtungen.....	7

## **1. Einleitung**

Die Stadt Husum möchte mit der 1. Änderung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 76 die Nutzung Ferienwohnen im gesamten Bebauungsplangebiet ausschließen.

## **2. Beschreibung und Erfordernis der Planung**

Das ursprünglich brachliegende gewerbliche Areal innerhalb des Plangeltungsbereiches wurde als eine der letzten größeren zusammenhängenden Flächenreserven für den individuellen Wohnungsbau in Form des Einfamilienhausbaus im Stadtgebiet, nach Satzungsbeschluss zum Mai 2017, entwickelt.

Die Stadt Husum erhoffte sich durch die Erschließung des Plangebietes eine dringend erforderliche Erweiterung des städtischen Wohnbauflächenangebotes um das skizzierte Segment.

Insbesondere die Bindung junger Familien an die Stadt sollte durch das vorliegende Angebot maßgeblich erleichtert werden, einer bereits zu beobachtenden Abwanderung der entsprechenden Bevölkerungsschicht in die Nachbargemeinden sollte entgegengewirkt werden.

Zunehmend erreichen die Verwaltung Anfragen, relativ neu errichteten Wohnraum in Ferienwohnungen umzuwandeln. Da es im Interesse der Stadt Husum ist, langfristig intakte und ganzjährig belebte Wohnquartiere vorzuhalten, ist in den explizit für Wohnzwecke ausgewiesenen Lagen eine solche Umwandlung auch ausnahmsweise nicht zielführend und wird daher langfristig ausgeschlossen.

Ferienwohnungen, mit ihrer temporären Nutzung widersprechen den ursprünglichen Zielen und Zwecken der Planung und sollen im gesamten Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 76 daher ausdrücklich ausgeschlossen werden.

## **3. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2,83 ha und befindet sich im Südosten des Siedlungskörpers der Stadt Husum unmittelbar an der Grenze zur Nachbargemeinde Mildstedt; es ist von baulich intensiv genutzten Bereichen umgeben.

Begrenzt wird das Gebiet:

- im Norden durch die „Ostenfelder Straße“ (L 37) sowie einen im südlichen Anschluss vorhandenen Discount-Markt,

## 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76 „Ostenfelder Straße / Mauweg“ - Begründung

- im Osten durch die Grenze zur Nachbargemeinde Mildstedt sowie hieran unmittelbar anschließende vorhandene Wohnbaugrundstücke,
- im Süden durch den vorhandenen Rad- und Gehweg im Verlauf der ehemaligen Bahntrasse sowie hieran anschließende baulich genutzte Bereiche,
- im Westen durch ein unmittelbar anschließendes Nahversorgungszentrum.

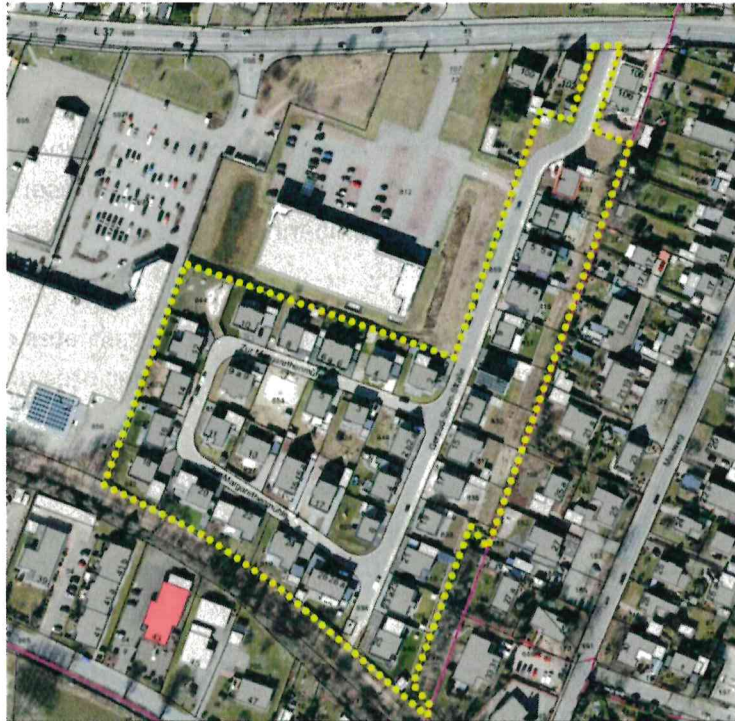


Abb. 1: Geltungsbereich BPlan 76

Die 1. Änderung des B-Plans Nr.76 betrifft den gesamten Geltungsbereich des B-Plans.

### 4. Verfahren, Rechtsgrundlage

Die Stadt Husum hat in ihrer Umwelt- und Planungsausschuss-Sitzung am 23.09.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, die 1. Änderung des B-Plan Nr. 76 aufzustellen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da mit der vorgesehenen Änderung gemäß § 13 Abs. 1:

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,

## 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76 „Ostenfelder Straße / Mauweg“ - Begründung

- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen und,
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Aufstellungsverfahren der 1. Änderung des B-Plans Nr. 76 wird gemäß § 13 Abs. 2 und 3 S.1 BauGB von folgenden Punkten abgesehen:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB,
- von der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB,
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB.

Auch die Vorschriften über die Überwachung (Monitoring gemäß § 4c) sind nicht anzuwenden.

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird gemäß § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 und 3 sowie S. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit erfolgt durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Der Zweck der B-Plan-Änderung entspricht dem § 8, der Inhalt dem § 9 des Baugesetzbuches (BauGB). Die Planänderung wird nach § 10 BauGB beschlossen. Das Verfahren wird gemäß BauGB durchgeführt.

In der vorliegenden Begründung werden gemäß § 2a BauGB die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans dargelegt. Auch wird aus ihr die städtebauliche Rechtfertigung und das Erfordernis der Planänderung erkennbar.

Die Öffentlichkeit wurde über die Ziele und Zwecke im Sinne des § 3 Abs. 1 umfangreich informiert.

Durch die 1. Änderung erfolgt keine Abweichung der Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans. Eine Änderung des F-Plans ist nicht erforderlich.

## 5. Planungsgrundsätze der Gemeinde

Ziel der Planänderung ist es den durch den Ausschluss von Ferienwohnen im gesamten Wohnquartier eine klare städtebauliche Aussage zu Gunsten der dringend benötigten

## 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76 „Ostenfelder Straße / Mauweg“ - Begründung

Dauerwohnnutzung zu formulieren. Ferienwohnen soll ausschließlich in ausgesuchten Stadtquartieren möglich sein.

Mit ihrer Planung möchte die Gemeinde eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Belange miteinander in Einklang bringt (vergl. § 1 (5) und (6) BauGB).

### 6. Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Durch die Planänderung bleibt das Planungskonzept des B-Plans Nr. 76 grundlegend unverändert. Auch die Festsetzungen bleiben im Wesentlichen inhaltlich unverändert.

Für den gesamten Geltungsbereich des Ur-B-Plans Nr. 76 wird folgende Festsetzung nun in der 1. Änderung des B-Plans Nr. 76 neu gefasst/ ergänzt, und zwar :

Art der baulichen Nutzung: die Aussage in der Begründung S. 6, dass bestimmte nach § 4 (3) BauNVO genannte Ausnahmenutzungen nicht zulässig sind, wird präzisiert und ergänzt.

Im TEXT - TEIL B des Ur-Bebauungsplanes Nr.76 werden unter Pkt. 1 - Art der baulichen Nutzung innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

ausgeschlossen.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, die in einem allgemeinen Wohngebiet zur Wohnqualität beitragen können, sind weiterhin erwünscht und werden nicht ausgeschlossen.

2017 wurde in der Novelle der Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Ferienwohnnutzung als nicht störender Gewerbebetrieb definiert und dieser Gruppe zugeordnet. Um dies zu verhindern wird die Festsetzung um den Ausschluss der Ferienwohnungen ergänzt.

Demzufolge wird folgende textliche Festsetzung im Teil B: Text neu gefasst/ ergänzt:

#### 1. Art der baulichen Nutzung

**In den WA Gebieten sind die nach § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmenutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig. Davon ausgenommen sind Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO.**

Sonstige Festsetzungen des Ur-B-Plans Nr. 76 gelten weiterhin unverändert fort.

## 7. Wesentliche Auswirkungen der Planänderung

### 7.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Im Rahmen der 1. Änderung des B-Plans Nr. 76 werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und daher auch keine Änderungen vorgenommen, die sich wesentlich anders auf die Schutzgüter Mensch, Landschaftsbild, Wasser, Klima, Luft, Kultur- und Sachgüter auswirken, als die, die im bereits in Kraft gesetzten Ur-B-Plan Nr. 76 genannt und bearbeitet wurden. Ein Erfordernis auf eine erneute Betrachtung möglicher wesentlicher Auswirkungen durch die geplanten Änderungen wird nicht gesehen.

### 7.2 Finanzielle Auswirkungen

Die Planungskosten für diese Bauleitplanung (Planänderung) werden von der Kommune getragen. Sonstige finanzielle Auswirkungen sind mit der Planänderung nicht erkennbar.

### 7.3 Sonstige Auswirkungen

Es sind zurzeit keine weiteren wesentlichen Auswirkungen durch die Planänderung erkennbar.

## 8. Artenschutz

Durch die Änderungen der Festsetzungen des B-Planes wird das Ergebnis der Aussagen in der Begründung des Ur-B-Plans nicht berührt. Wesentliche Auswirkungen auf besondere Arten sind nicht zu erwarten.

## 9. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Aussagen im Ur-B-Plan Nr. 76 bleiben erhalten. Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind bereits vorhanden und bleiben auch zukünftig erhalten.

Husum, den 23.07.2026



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'P. Klein', is written over a horizontal line.

Der Bürgermeister